

VILLE DE DOURGES

ARRETE MUNICIPAL N° 2023 / 157

PERMIS DE CONSTRUIRE



<p>CADRE 1 : DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE</p> <p>déposée le 28/09/2022</p> <p>complétée le 25/11/2022</p> <p>par SA FLANDRE OPALE HABITAT Monsieur VANHERSEL Christophe</p> <p>demeurant à 51 rue de Poincaré 59140 DUNKERQUE</p> <p>Pour Construction d'un bâtiment de 20 logements collectifs</p> <p>sur un terrain sis Rue Roger Salengro 62119 DOURGES AI 440 - AI 441 - AI 442</p>	<p>CADRE 2 : PERMIS DE CONSTRUIRE</p> <p>N° PC 062 274 22 00017</p> <p>Surface de plancher créée : 1417 m²</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"><p>AFFICHÉ LE</p><p>1 8 MARS 2023</p><p>EN MAIRIE</p></div> <p>Destination : HABITATION</p>
---	--

LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire,
Vu les pièces fournies en date du 25/11/2022 et du 03/03/2023,
Vu l'affichage en mairie effectué le 03/10/2022,
Vu le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
Vu le code de l'Urbanisme notamment l'article R 424-5,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 27 Mars 2013, modifié le 25 Septembre 2013, le 17
Septembre 2014, et le 8 Janvier 2016, révisé le 10 Février 2017, modifié le 12 Juin 2017, révisé le
16 Février 2018, modifié le 13 avril 2018, le 7 septembre 2018, le 5 avril 2019, le 18 octobre
2019 et le 30 septembre 2021.
Vu le règlement de la zone **UC**,

Vu l'avis favorable de **VEOLIA** en date du 12/10/2022,
Vu l'avis favorable, assorti de prescriptions, **d'ENEDIS** en date du 12/10/2022,
Vu l'avis favorable conforme de **l'Architecte des Bâtiments de France** en date du 15/03/2023,

Vu l'avis favorable de **Monsieur le Conservateur Régional de l'Archéologie** reçu en date du 21/11/2022,

Vu l'avis favorable, assorti de prescriptions, de la **Communauté d'Agglomération d'Hénin Carvin** en date du 10/03/2023,

Considérant l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme, lequel dispose que « *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés (...)* »,

Que le projet consiste en la construction d'un bâtiment de 20 logements collectifs,

Que celui-ci nécessite le raccordement aux différents réseaux publics que ce soit en alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte des eaux de pluviiales et de distribution d'électricité,

Que le demandeur, dans sa demande de permis de construire, n'a pas précisé la puissance électrique nécessaire à la desserte du projet, et n'a pas indiqué s'il prévoyait une surverse au réseau public d'assainissement,

Considérant que, dans son avis en date du 12/10/2022 ENEDIS indique qu'il convient d'indiquer explicitement sur l'autorisation d'urbanisme la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, à savoir 104 kVA triphasé,

Que dans son avis en date du 10/03/2023, la Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin indique notamment que « *Les eaux pluviiales issues du projet seraient infiltrées au moyen d'une technique alternative adaptée aux contraintes du site. Aucune surverse vers le réseau public d'assainissement n'est autorisée. Afin de vérifier le respect des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviiales, un test à la fumée pourra être réalisé.* »,

Qu'il convient ainsi d'indiquer au pétitionnaire la puissance de raccordement sur laquelle ENEDIS s'est basé pour instruire le dossier,

Qu'il convient également d'indiquer, au pétitionnaire, qu'il est tenu de suivre les prescriptions du règlement de la gestion des eaux émis par la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin.

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est **accordé** sous réserve du respect des documents fournis dans le dossier de demande et des pièces complémentaires.

Article 2 : Le présent permis est délivré pour la construction d'une maison individuelle nécessitant une puissance de raccordement de 104 kVA triphasé sans qu'une extension du réseau électrique sous maîtrise d'ouvrage d'ERDF soit nécessaire.

Article 3 : Les prescriptions du règlement de la gestion des eaux émis par la Communauté d'Agglomération Hénin Carvin devront être strictement respectées.



FAIT A DOURGES, LE 15 mars 2023
Le Maire,

Tony FRANCONVILLE

OBSERVATION(S) PARTICULIERE(S) :

Le pétitionnaire est informé que son projet est soumis au respect de la réglementation thermique en vertu du code la construction et de l'habitation. Au moment du dépôt de la Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux autorisés, cette dernière devra, le cas échéant, être accompagnée des attestations visées par les articles R 462-3 et suivants du code de l'urbanisme et notamment, d'une attestation de la prise en compte de la réglementation thermique faite par un contrôleur technique agréé. (Article R 462-4-1 et R 462-4-2 du code de l'urbanisme).

La commune de Dourges est répertoriée au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), mis à jour en 2003 par la Cellule d'Analyse des Risques et d'Information Préventive (CARIP) de la Préfecture du Pas-de-Calais, pour les risques suivants :

- Mouvement de terrain ;
- Puits de Mine

Il y aura donc lieu de s'entourer des précautions nécessaires.

Le pétitionnaire est informé que le territoire de la commune est également répertorié au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) pour le risque de séisme (zone de sismicité 2 Risque faible). Toute construction sur le terrain concernée devra répondre aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » conformément à la législation en vigueur.

Le territoire est situé en **site archéologique**. Le terrain est susceptible de receler des vestiges encore inconnus.

Si lors de la réalisation des travaux, des vestiges archéologiques étaient mis au jour, ils doivent être signalés immédiatement au service régional de l'archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

L'emprise du projet se situe en zone d'accumulation potentielle dans l'étude sur l'amélioration de la connaissance du risque inondation par ruissellement.

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavités et d'argiles afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune de Dourges a été concernée par des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain reconnus comme catastrophe naturelle par arrêté du 29/12/1999.

Le pétitionnaire est informé que son terrain est situé à proximité d'un axe de transport terrestre bruyant. Toute construction sur le terrain situé à proximité d'un axe de transport terrestre bruyant fixé par arrêté préfectoral en date du 23 août 1999, devra répondre aux prescriptions d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

La parcelle est concernée par un aléa de retrait/gonflement des argiles de niveau moyen. Il convient d'en informer le pétitionnaire et de lui rappeler les dispositions législatives et réglementaires potentiellement applicables à son projet au titre des articles L. 112-20 à 25 et R. 112-5 à 10 du code de la construction et de l'habitation. Ces dispositions peuvent notamment rendre obligatoire la réalisation d'une étude géotechnique en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet certains travaux de construction.

Le pétitionnaire est informé qu'il est redevable de la taxe d'aménagement. Son montant est payable en deux fractions ou en un versement unique lorsque le montant dû n'excède pas 1 500 € par imposition. La première fraction ou le versement unique : 90 jours après l'achèvement des travaux. La deuxième fraction éventuelle : 6 mois après la date d'émission du premier titre.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 424-7 du Code de l'Urbanisme et L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ; Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

- dans le délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat, sa légalité peut être contestée par ce dernier.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.
